Convention de mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) n°2

Dit « **POPAC II** »

Vieux La Ciotat

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

17 février 2021

TABLE DES MATIERES

Préambule 4
Article 1er – Dénomination....6
Article 2 - Périmètre et champs d'intervention....6
Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel 8
Mission : Observatoire local des copropriétés 9
Mission d'accompagnement individualisé des copropriétés : 11
Mission ressource : Animations territoriales :....12
- Actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée....12
- Animer un volet actions collectives d'échanges entre copropriété et de formation ...12
- Mise en place de partenariats....13
- Sensibilisation des professionnels de l'immobilier....13
- Mise en place d'un réseau de partenaires et professionnels mobilisables 13
Article 5 - Financement du programme....14
Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre....15
Article 7 - Conduite de l'opération....15
Article 8 – Communication....16
Article 9 – Durée de la convention....16
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention....16
Article 11 - Transmission de la convention....17

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

****

La présente convention est établie entre :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage du programme opérationnel, représentée par sa Présidente Martine VASSAL,

L'Agence nationale de l'habitat (« Anah »), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole d'Aix Marseille Provence ; délégataire des aides de l'Anah ;

et

la Ville de LA CIOTAT, représentée par son Maire, Madame Arlette SALVO ;

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment ses articles L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Anah ;

Vu la convention de délégation de compétence conclue entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du CCH ;

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé conclue entre le délégataire et l'Anah ;

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Anah n° 2015-43 du 25 novembre 2015 relative à la généralisation du financement des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 2021, autorisant la signature de la présente convention ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la ville de La Ciotat n°11 du 30 janvier 2017, autorisant Le Maire à signer présente convention ;

Vu l'avis du délégué de l'Agence dans la région ;

Vu, en application de l'article R. 321-10 3° du CCH, l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat ;

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Préambule

La Métropole Aix Marseille Provence (92 communes, 1 900 000 habitants, 330 000 hectares) a été créée le 1er janvier 2016. Celle-ci exerce les compétences qui étaient jusque-là transférées aux six intercommunalités précédentes, devenues Conseils de Territoire, ainsi que les compétences prévues par la loi pour les métropoles de « droit commun », en particulier la compétence habitat et aménagement du territoire.

La Ciotat est une ville de près de 35 000 habitants. Sa population a augmenté ces dernières années (+3.5% entre 2007 et 2013). Après une période difficile liée à la fermeture des chantiers navals, on constate un renouveau économique (+8.8%) et une évolution sociologique (part d'ouvriers et d'employés qui diminue au profit des CSP +). Le Vieux La Ciotat représente environ 10% de la population communale soit près de 3 500 habitants. Avec un profil spécifique : petits ménages, forte proportion de personnes seules et beaucoup de jeunes (moins de 26 ans).

Le tissu urbain du centre ancien est très dense, les rues étroites et peu accessibles en voiture. Le centre est limité par les anciens remparts, encore visibles dans leur tracé et surélevé par rapport aux quais et promenades le long de la mer et du port. Historiquement le Vieux La Ciotat est composé de petits immeubles et de peu de maisons de ville. On dénombre plus de 600 immeubles en petite ou très petite copropriété, avec une moyenne de 3 à 4 logements par copropriété.

S'agissant d'un centre très ancien où la plupart des immeubles (80%) ont été édifié avant 1900, et compte tenu de la très petite taille de ces copropriétés, il est très fréquent que ces copropriétés ne soient pas organisées.

Sur ce périmètre, le premier POPAC ont permis de confirmer ce déficit. 481 copropriétés ont fait l'objet d'un repérage – seules 73 disposaient d'un syndic professionnel et 14 d'un syndic bénévole.
Aujourd'hui on compte encore 280 copropriétés organisées, il est donc nécessaire de poursuivre l'action engagée. L'organisation de la copropriété et une bonne gestion de celle-ci revalorise le patrimoine, incite à l'arrivée de nouvelles populations et favorise l'intégration des populations déjà en place.

Parallèlement, la ville de la Ciotat a ouvert une maison du projet, véritable lieu ressources, et elle met en œuvre un projet urbain global de redynamisation de son centre portant notamment sur les volets économiques, urbain et habitat. Ce projet se décline en plusieurs actions fortes dont :
- le renouveau d'îlots urbains : trois projets forts de démolition reconstruction ou d'amélioration sont en cours
- l'OPAH RU copropriétés dégradées : juin 2018 - juin 2023.

Après les quartiers en renouvellement urbain d'autres séquences urbaines prioritaires apparaissent pertinentes à développer. L'une d'elles se situe au sein du quartier dit du Bord de mer secteur Abeille - Diffonty - Anatole France. Une seconde sur le secteur République - Traverse des Pénitents Noirs – Kranj – Joffre. Une troisième séquence secteur Esquiros - Evariste Gras – Pétanque. Une étude pré-opérationnelle à l'appui d'une concession d'aménagement est aussi en cours.

Sur 200 copropriétés rencontrées en 2 ans :
- 79 n'avaient pas de règlement de copropriété (43%) aucun n'a encore été finalisé
- 64 sans assurance (35%) =>23 ont été mises en place
- 121 sans compte bancaire (66%) =>29 ont été mis en place
- 142 sans syndic (78%) =>45 ont été nommés
- 153 sans numéro d'immatriculation (83%) => 33 sont immatriculées

La mise en place du POPAC s'inscrit dans ce projet global et le besoin d'une continuité du travail engagé. Il permet un travail en amont pour enrayer la dégradation et organiser les petites copropriétés du centre-ville et participer ainsi du renouveau durable du vieux la Ciotat, en articulation avec celui de l'OPAH RU.

Le bilan du premier POPAC montre que, alors que 640 copropriétés étaient non organisées, aujourd'hui plus de 280 copropriétés sont conformes à la loi.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Le premier POPAC a ainsi développé une dynamique sur l'organisation de la copropriété et a aussi mis en évidence un fort besoin d'accompagnement de cette dernière durant la phase travaux en collaboration avec l'équipe de l'OPAH.

On constate malgré tout une fragilité dans la stabilisation des copropriétés, et un POPAC II devrait pouvoir les accompagner, les soutenir sur une plus grande durée pour éviter leur essoufflement.

C'est pourquoi le suivi et l'orientation des copropriétés en difficultés doit être un point fort de ce POPAC II et demandera la pérennisation du travail et des échanges avec les différents acteurs du territoire engagés depuis plusieurs années.

Globalement, l'ensemble des acteurs, que ce soit au niveau de la méthode déployée, des objectifs, de l'articulation avec l'équipe en charge du suivi animation de l'OPAH-RU sur le même périmètre et de la qualité de l'observatoire et des formations dispensées par l'équipe, ont apprécié la valeur ajoutée apportée par le POPAC I.

Il est désormais utile de bénéficier à la fois d'une stabilité des équipes mises en place dans les Ateliers urbains, d'un bon niveau d'expertise et de la souplesse dans cette démarche POPAC : il faut désormais prendre le temps de structurer le travail de terrain tout en ayant la souplesse de faire évoluer les process.

Dans le cadre d'un POPAC II, et au-delà de la dimension strictement juridique, il convient d'appréhender les « rapports avec les gens » pour créer des synergies entre eux :

- Arriver à réunir même s'ils sont parfois éloignés,
- Activer une dynamique collective,
- Sensibiliser et faire converger un collectif, autour des droits et devoirs des copropriétaires.

L'accent doit été mis sur le côté humain et les compétences psychosociales (communication non violente, mobilisation des copropriétaires...) peu mises en avant dans le premier cahier des charges de POPAC mais indispensables au bon fonctionnement de celui-ci.

Par exemple, la constitution d'un réseau d'entraide entre copropriétaires a permis la création, entre copropriétaires, d'un échange d'information comme un site internet lieu de ressource.

L'enjeu du POPAC II sera celui de la création d'indicateurs pour mesurer l'impact du POPAC à tous les points de vue, y compris humain, ce qui sera demandé au futur prestataire.

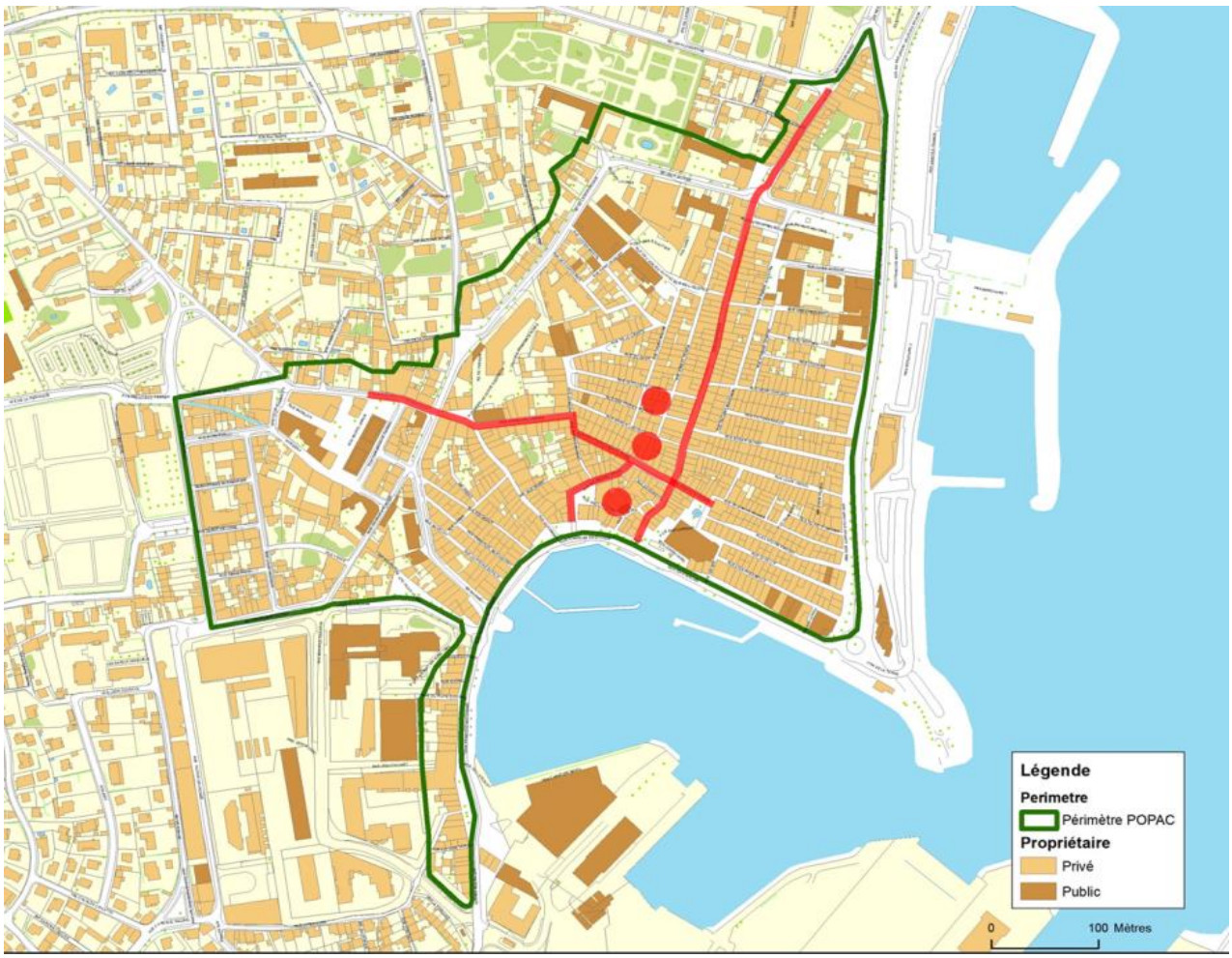
Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Article 1er – Dénomination

La Métropole d'Aix Marseille Provence décide de réaliser, avec le soutien de l'Anah, le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété du « Vieux la Ciotat », dit « POPAC II ».

Article 2 - Périmètre et champs d'intervention

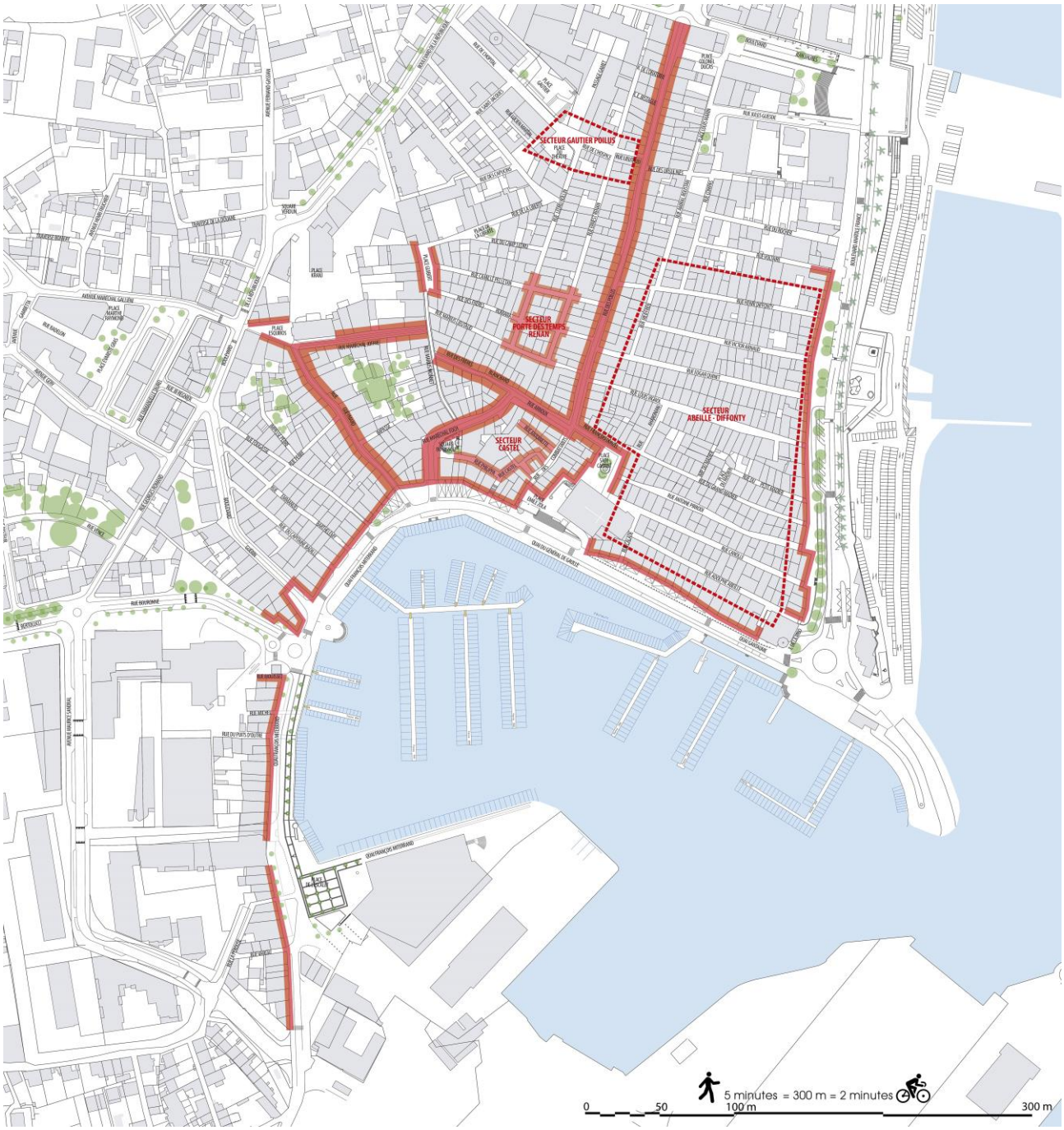
Le périmètre d'intervention du programme opérationnel est le suivant et correspond à celui de l'OPAH RU actuellement en cours :



Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Il parait indispensable de lier la démarche d'accompagnement des copropriétés à la dynamique de rénovation urbaine actuelle et prospective.
Ci-dessous, les contours du aller vers à prioriser sur les secteurs à enjeux :

- Périmètres opérationnels élargis des îlots Castel Porte des temps et Renan
- Périmètres du quartier nouvellement définis comme prioritaires : zone bord de mer et Gautier/ Poilus
- Le linéaire commercial : Poilus / Arnoux / Sadi Carnot / Foch / Blanchard / Guibert / Joffre / Gueymard / Esquiros
- Le linéaire du bord de mer / port vieux (depuis l'Escalet jusqu'au Beffroi et Anatole France)



L'objectif du présent POPAC est de travailler avec les copropriétés :

- qui ne peuvent encore prétendre entrer dans le champ des travaux du programme d'OPAH RU du fait de leur situation d'inorganisation ou de blocage
- qui sont en position fragile mais non dégradée et qui nécessitent une approche préventive (par exemple un programme de travaux relevant du petit et moyen entretien et non de gros travaux).

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Article 3 – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

Ce POPAC II a pour objectif d'organiser les copropriétés, de les préparer à monter un dossier dans de cadre de l'OPAH RU pour financer leurs travaux de rénovation en parties communes mais aussi de les accompagner et les soutenir dans les démarches en articulation avec le dispositif de l'OPAH RU,

L'objectif du présent POPAC II est donc de mobiliser les copropriétés :

- qui ne peuvent encore prétendre entrer dans le champ des travaux du programme d'OPAH RU du fait de leur situation d'inorganisation ou de blocage,
- qui ne sont pas organisées,
- qui sont en position fragile mais non dégradées et qui nécessitent une approche préventive (par exemple un programme de travaux relevant du petit et moyen entretien et non de gros travaux).

L'expérience montre que les copropriétés inorganisées ne bénéficient pas des aides de l'OPAH ou que les rares travaux réalisés ne parviennent pas à compenser le manque d'entretien et d'investissement à moyen et long terme. La rentabilité locative forte et la tendance « haussière » du marché n'incitent pas les propriétaires à investir et à réagir, les offices notariés et les agents immobiliers n'alertent que modérément sur les risques de blocage liés à l'absence d'organisation.
L'enjeu est donc de permettre à des copropriétés de redevenir maîtresses d'elles-mêmes et de sortir de ce cycle de dégradation.
Il s'agit donc de mettre en place et animer une stratégie globale de traitement et de prévention des difficultés des copropriétés, ce parc de logements étant majoritaire et l'état des logements ou des parties communes étant très dégradé.

Dans le cadre du POPAC II et au-delà de la dimension strictement juridique, il convient d'appréhender les « rapports avec les gens » via une compétence d'animation :
- Arriver à réunir les copropriétaires, même s'ils sont parfois éloignés, maintenir leur mobilisation, activer une dynamique collective, sensibiliser et faire converger la notion de collectif, droits et devoirs des copropriétaires.
- Soutien au territoire par la création d'espaces ressources, de supports de mutualisation et par une démarche de développement social local.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Article 4 - Volets d'actions

La mission portera sur des actions relevant de trois registres :

- **Observation** : Poursuivre le repérage des situations des copropriétés en difficultés. Cette veille active sera menée de concert avec les autres dispositifs en place et complété par une mission de capitalisation.

- **Accompagnement** : Appui et suivi individualisé de copropriétés pour l'aide à l'organisation et au bon fonctionnement de la copropriété, au titre de la prévention de fragilisation ou de l'accompagnement à la résolution de difficultés. Cet appui consistera à :
    - Elaborer une stratégie d'organisation avec les copropriétaires
    - Mettre en place les éléments obligatoires de la copropriété
    - Mobiliser des aides au besoin
    - Préparer à la réalisation de travaux dans le cadre de l'OPAH
    - Organiser les règles du « faire ensemble », du travail en mode collaboratif, apporter un soutien au syndic pour qu'il puisse accompagner les copropriétaires dans l'aide à la décision
    - Aide au soutien pour la stabilité de la copropriété
    - Aide à l'adaptation à l'usage du numérique
    - Aide au suivi des travaux

- **Ressources** :
  Animations collectives : actions d'ensemble proposées pour former, sensibiliser et mobiliser sur la copropriété, son fonctionnement : actions destinées aux propriétaires comme aux partenaires. Cette action relève du registre de la prévention de la fragilisation des copropriétés et s'adressera à l'ensemble des copropriétés du périmètre.
    - Sensibiliser : informer les copropriétaires sur leurs droits et devoirs, orienter vers les bons professionnels
    - Mobiliser : créer des liens entre les copropriétaires, réaliser de la médiation avec les personnes réfractaires, installer une dynamique durable
    - Former : donner les moyens aux conseils syndicaux et aux syndics bénévoles de gérer leur copropriété en toute sécurité et sérénité.

  Le territoire : développer des points ressources
    - Mise en synergie via la mise en place d'un réseau d'acteurs
    - Structuration de lieux ressources

Mission : Observatoire local des copropriétés

- **Repérage des copropriétés objet du programme**

Pour rappel, la ville de La Ciotat a ouvert début 2016 une maison du projet appelée « les Ateliers du Vieux la Ciotat » ce lieu est destiné à recevoir et accompagner les habitants pour toute demande relative à leur logement, leur immeuble, la gestion urbaine de proximité, etc…

D'ores et déjà bon nombre de partenaires y tiennent des permanences d'accueil tels que l'ADIL, URBANIS, dans le cadre du PIG de la Métropole, les compagnons bâtisseurs, l'ALEC, Soliha opérateur de l'OPAH ou viennent s'y rencontrer dans le cadre de groupe de travail, ARS, CAF, DDTM, Service Hygiène de la ville CAUE, etc… et cette liste est amenée à évoluer, s'étoffer pour que les ateliers deviennent un lieu d'échanges et de recherche de solutions.

A travers ces permanences et des échanges réguliers avec les équipes des ateliers, des situations de fragilité sont repérées. Il y a lieu de poursuivre ces échanges et de sensibiliser les partenaires à l'écoute et aux actions du POPAC II pour que les propriétaires soient dirigés vers les animateurs du POPAC II en cas de difficulté. Les cas présentés sont concrets parfois en situation d'urgence.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

L'objectif du repérage est d'être le plus exhaustif possible. Pour cela il se fera à partir :

- Des données issues des fichiers existant : observatoire des copropriétés
- Par la consolidation des partenariats et les visites spontanées aux ateliers, de copropriétaires souhaitant des éclaircissements et un appui sur la situation de leur résidence.
- Par l'expérience et les informations accumulées durant le POPAC I

Il convient donc que l'équipe du POPAC II se place dans une démarche active « d'aller vers » ces copropriétés qui sont restées sans aucun signe, sans l'implication d'au moins 1 copropriétaire et situées dans les rues commerçantes et les ilots en renouvellement urbain (voir plan du périmètre) et de s'assurer qu'elles sont organisées ou de les accompagner dans cette organisation afin qu'elles puissent par la suite bénéficier des aides de l'OPAH RU.
Ces secteurs sont dits prioritaires au regard du projet urbain global.
Il s'agira également de consolider le repérage déjà réalisé.
L'objectif de repérage et les modalités de mise en place pour « allez vers » sont fixés dans l'offre du titulaire et avec un minimum d'une cinquantaine de copropriétés par an.
Dans un premier temps cette démarche ciblera les immeubles des rues commerçantes et des ilots en renouvellement urbain de l'opération de requalification du centre : les rues commerçantes et/ou menant au port.
Il s'agit de préciser pour chaque immeuble en copropriété leur état d'organisation, ou de structuration, sur les aspects juridiques et financiers.
Il s'agit d'entrer en contact avec les copropriétaires pour proposer à ceux qui semblent concernés un échange sous forme d'entretien. Cet entretien a pour objectif de leur préciser les droits et devoirs des copropriétés et copropriétaires, puis si besoin les engager dans la démarche d'accompagnement.

- **Mise en place d'indicateurs**

Suivi des copropriétés *:*

- **Indicateurs de suivi juridique** : éléments obligatoires de la copropriété (Absence de règlement de copropriété, Absence d'assurance, Absence de compte bancaire, Absence de syndic, Absence de numéro d'immatriculation)

- **Indicateurs techniques** : fragilité du bâti – injonctions

- **Indicateurs contextuels** : positionnement de la copropriété au regard des projets de restructuration urbaine, fragilité des copropriétaires, difficultés organisationnelles, structuration de la copropriété, L'enjeu va être celui de la création d'indicateurs pour mesurer l'impact psychosocial du POPAC : quels freins psychologiques ? comment les quantifier ? quelles réponses et comment les quantifier également ?

Suivi de la mission :

- **Indicateurs organisationnels** : dossiers orientés vers ou depuis le dispositif de l'OPAH et depuis l'OPAH, ainsi que vers ou depuis d'autres partenaires des ateliers

- **Indicateurs propres à la mission** :

- **Création de base de donnée et SIG**

Une base de données des copropriétés sera établie à partir des données cadastrales et des données déjà recueillies par les services de la Ville et de la Métropole (copropriétés identifiées) qui sera communiquée au titulaire de la mission.

Cette base sera complétée par l'équipe POPAC avec les principales caractéristiques des copropriétés. Pour chaque copropriété identifiée une fiche « copropriété détaillée » sera à élaborer.

Cette base de données devra être élaborée en concertation et partagée avec les services de la Ville et de la Métropole et l'ensemble des partenaires des ateliers du Vieux la Ciotat, notamment l'équipe d'animation de l'OPAH RU, l'ADIL, l'ALEC.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Cette base sera mise à jour bi-annuellement à partir des éléments connus suivants :

- Fiches de recueil de renseignements auprès des syndics gestionnaires (pour les immeubles gérés par un syndic), à établir par le prestataire
- Fiches de recueil de renseignements auprès des tribunaux (pour les copropriétés soumises à un administrateur judiciaire et provisoire), à établir par le prestataire
- Traitement des données logements de l'Adil (notamment sur les niveaux de loyers)
- Traitement des signalements transmis par les services sociaux et autres partenaires

Au cours de ce repérage devront être pointées les situations de blocage internes aux copropriétés et qui nécessiteront une intervention spécifique.

Ces données devront alimenter le SIG Métropolitain.

Mission d'accompagnement individualisé des copropriétés :

- **Diagnostic flash**

A l'issue de ce repérage**, un premier diagnostic « flash » multi critères** devra être réalisé par le prestataire afin de préciser :

- La situation juridique de la copropriété
- L'occupation sociale – composition de la copropriété (PO - PB - RS)
- L'équilibre financier éventuel
- La solvabilité des copropriétaires
- L'apurement des impayés
- La volonté des copropriétaires de s'engager dans la démarche d'organisation et de structuration
- L'état du bâti et les éventuels travaux d'urgence à réaliser

Ces données seront intégrées dans la base de données et seront complétées dans le cadre de l'OPAH RU l'état du bâti et les éventuels travaux d'urgence à réaliser

L'objectif de ce 1er diagnostic est d'accompagner la copropriété dans la mise en place des préalables juridiques et administratifs afin de prendre conscience ou évaluer la situation de leur copropriété.

- **Feuille de route**

Les diagnostics « flash » permettront de tracer **une feuille de route pour chaque copropriété** pour l'aider à sortir de ses difficultés.

La feuille de route est à co-construire avec les copropriétaires de manière à ce qu'elle soit en elle-même un support pour la sensibilisation et la formation.

Elle est donc adaptée à chaque situation en développant plus ou moins les différents volets thématiques selon les besoins et selon les points établis par le diagnostic multicritère.

Le diagnostic et la feuille de route s'adressent à la copropriété dans son ensemble. C'est pourquoi l'équipe veillera à mobiliser l'ensemble des copropriétaires et à toujours maintenir informés ceux qui ne se manifestent pas (envois des comptes rendus, recherche de contacts téléphoniques, LRAR).

Dans certains cas l'accompagnement sera toutefois renforcé pour tenir compte de la situation spécifique d'un propriétaire : par exemple pour un propriétaire en forte difficultés financières, l'orienter vers les organismes susceptibles de l'aider, ré établir avec lui un budget permettant le fonctionnement au sein de la copropriété ou d'éclairer sa prise de décision par rapport au bien qu'il possède.

Dans d'autres cas il pourra être envisagé avec certains propriétaires possédant plusieurs biens dans le même immeuble ou des immeubles mitoyens, d'étudier un redécoupage ou un regroupement des lots de copropriété pour créer des logements adaptés au marché immobilier (logement plus grand, espaces extérieurs, accessibilité, etc. …). Ces études seront prises en charge par l'équipe de l'OPAH RU, avec qui un travail collaboratif sera mis en place.

Un travail d'accompagnement de chaque copropriétaire dans une approche collaborative, et pour la copropriété la construction d'un mode opératoire, de règles du « travail ensemble » pour la mise en place de prise de décision.

- **La résolution des premières difficultés**

La résolution des premières difficultés constitue le plus souvent la première étape de mise en œuvre de la feuille route.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Ce travail sur les premières difficultés prendra des formes variées :

- Rencontres préparatoires et réunions de médiation entre copropriétaires,
- Rencontres en vue de la préparation du carnet d'entretien, de cessions de formation et mise en place des bases de fonctionnement : l'assurance, 1ere AG, le compte bancaire, le budget prévisionnel,
- Mise en place des supports de travail : modèles de courriers, de convocation, de PV d'assemblée, etc.
- Pour les copropriétés les plus « avancées », il pourra s'agir d'activer rapidement l'établissement des tantièmes et du règlement, le choix d'un syndic (professionnel ou bénévole).

Cette première phase de diagnostic et de médiation devra être gérée en interne à l'équipe POPAC.
Les expertises et diagnostics techniques spécifiques pourront être réalisés par des experts externes.
Le prestataire pourra préparer des accords-cadres avec des prestataires bureau d'études suivant des cahiers des charges à mettre en place dès le démarrage de la mission.

- **Diagnostics spécifiques**

Durant la mise en place de la copropriété, il sera parfois indispensable d'accompagner la copropriété dans la réalisation de **diagnostics juridiques et / ou techniques complémentaires et spécifiques** qui doivent faire appel à des professionnels.
Ces diagnostics, préalables à la mise en place de la copropriété et des carnets d'entretien ne doivent pas se substituer aux diagnostics techniques préalables à mettre en place dans le cadre de l'OPAH RU et des travaux d'amélioration des logements.
Ils constituent une première approche et pourront parfois :

- orienter la copropriété directement vers les diagnostics à mettre en place dans le cadre de l'OPAH RU. Ce scénario peut être envisagé pour des travaux facilement programmables, sans la nécessité de réaliser une étude technique spécifique,
- ou guider vers un plan pluri annuel de travaux.

L'établissement d'un diagnostic partagé est la première étape pour recréer une dynamique de copropriété et un échange entre les copropriétaires. Il permettra de débuter les premières actions de résolution des difficultés.
Les expertises spécifiques ponctuelles pourront être

- Expertise juridique sur un règlement existant à mettre à jour
- Expertise(s) technique(s)
- Expertise juridique sur un contentieux

- **Accompagnement des copropriétés**

Au-delà de l'organisation un accompagnement de la copropriété sera prévu pour la stabiliser notamment durant la phase travaux.
Dans le cas de copropriété repérée comme en difficulté et / ou sortie de dispositif spécifique (administration provisoire…) un accompagnement adapté sera proposé, simple ou renforcé.

Mission ressource : Animations territoriales :

- **Actions collectives**

- Actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée
Il s'agit de **sensibiliser les copropriétaires** à la nécessité d'une régularisation de la situation juridique et les aider dans la démarche.
A partir du repérage des copropriétés un accompagnement adapté sera proposé et des outils pour autonomiser les copropriétaires seront à développer.
- Animer un volet actions collectives d'échanges entre copropriété et de formation
A l'issue d'une première sensibilisation, ce volet s'adresse à toutes les copropriétés constituées, organisées ou non du périmètre qui souhaitent approfondir certains sujets. Cette action a pour objectif de renforcer les connaissances des copropriétaires sur leurs droits et devoirs de copropriétaires.
Elle pourra se décliner en plusieurs types d'actions :

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

- Réunions thématiques sur les premiers thèmes abordés : l'Assemblée Générale, le rôle du Conseil Syndical, le Syndic Bénévole, et aussi les travaux en copropriété, la construction d'un cahier des charges de travaux, les travaux d'économie d'énergie, les professionnels partenaires pour les accompagner dans la gestion de la copropriété (définition des programmes de travaux, recherche d'entreprises, appel de fonds et traitement des impayés, etc…): elle sera sous forme de réunions d'accès gratuit.
- Formation à la gestion des copropriétés
    - Appui au choix : Syndic bénévole ou syndic professionnel avantages et inconvénients fonction de la situation de la copropriété,
    - Dans le cas du choix d'un syndic professionnel : appui à la rédaction d'un cahier des charges et aux critères de choix
    - Formation des syndics bénévoles (répartition des charges, gestion des carnets d'entretien, gestion des contrats (entretien, assurance …), gestion des provisions pour travaux et des appels de fonds et impayés, communication à mettre en place entre les copropriétaires)**,** traiter les situations de blocage

- Ces réunions seront animées par l'équipe d'animation qui pourra associer des professionnels de l'immobilier et notaires ou être accompagnée de professionnels et/ou organismes spécialisés et partenaires sur le sujet traité

Elles seront organisées très régulièrement (jusqu'à 6 par an) et un programme de formation pourra être proposé par l'équipe d'animation dès les 1ers recensements de copropriétés en difficulté réalisés.

- **Repérage des ressources du territoire – Animation d'un réseau d'acteurs**

- Mise en place de partenariats

Il est demandé de **mettre en place un partenariat** entre les services de la métropole et de la ville et les partenaires à définir pour :

- Le recueil de données et le repérage des copropriétés fragiles et insalubres
- Les actions à engager suite au repérage des premiers signes de fragilité. Le signalement s'entend à plusieurs niveaux : social, juridique et financier, technique

Le dispositif de signalement portera sur :

- Les ménages en difficulté
- Les situations juridiques ou financières à risque
- Les situations techniques dangereuses

Les modalités de signalement seront précisées. La démarche sera formalisée en démarrage de mission en fonction du type de signalement et les conditions de suivi seront précisées.

- Sensibilisation des professionnels de l'immobilier

Parallèlement **une formation et sensibilisation auprès des professionnels de l'immobilier,** y compris syndics sur les dispositifs POPAC et OPAH RU et l'accompagnement et les aides possibles à apporter aux copropriétaires sera mise en place. Une attention particulière sera portée aux nouveaux accédants du vieux La Ciotat.

- Mise en place d'un réseau de partenaires et professionnels mobilisables

Cette action reposera également sur la mobilisation de partenaires susceptibles d'apporter leur concours et la constitution d'un réseau d'acteurs en appui.

- **Animation territoriale**

Mise en place d'action de soutien, de facilitation d'échanges entre pairs.

Développement social local : animation d'un réseau pour pérenniser les bonnes pratiques par le biais d'acteurs du territoire.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Synthèse des objectifs :

Repérage statistique exhaustif : environ 100 nouvelles copropriétés par an (ce qui permettrait d'avoir réalisé près de 100% du recensement des copropriétés du centre en fin de POPAC II

Rencontres proactives : 50 copropriétés par an dans le cadre du « aller vers » en priorisant les copropriétés situées en zones prioritaires définies

Accompagnement : 25 copropriétés par an dont :
- à minima 20 copropriétés par an en phase d'élaboration travaux dont 12 par an copropriétés via un diagnostic multi critères
- parmi les 5 copropriétés restantes accompagnées un fléchage vers le développement local social sera préconisé

Développement Social Local : Mise en place d'outils pour faire vivre un collectif, une dynamique de groupe animation d'un réseau :
- espaces collaboratifs territoriaux : à minima 3 réseaux d'acteurs sur les 3 ans
- rencontres entre pairs : à minima 15 sur les 3 ans

Formations : à minima pour 20 copropriétés par an

Une attention particulière sera portée de manière transversale à la question du numérique

L'équipe du POPAC présentera un bilan annuel consolidé des actions conduites pour chaque copropriété suivie.

Article 5 - Financement du programme

Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage et le financement pour chaque année civile s'établit comme suit :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total sur 3 ans
Coût total des prestations (HT)	***100 000 €***	***100 000 €***	***100 000 €***	***300 000 €***
Coût total des prestations (TTC)	***120 000 €***	***120 000 €***	***120 000 €***	***360 000€***

Financement Anah prévisionnel	*50 000 €*	*50 000 €*	*50 000 €*	*150 000 €*
Reste à la charge du maître d'ouvrage (Métropole)	*70 000 €*	*70 000 €*	*70 000 €*	*210 000 €*

L'Anah s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux de 50 %, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 100 000 € HT. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Pour rappel, l'Anah est également susceptible d'octroyer, ponctuellement, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement. Seules les copropriétés situées dans le périmètre du programme peuvent en bénéficier, au cas par cas et en fonction des constatations opérées.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Article 6 - Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre

Le maître d'ouvrage s'engage, pour toute la durée du programme opérationnel :

- A transmettre un bilan annuel comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété, une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage. Ce bilan doit être accompagné des données fixées à l'annexe n°4 de l'instruction du 7 mars 2016 (socle minimal pour toutes les copropriétés, complété par les données complémentaires pour les copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multi-critères, celles bénéficiant des actions d'aide à la résolution des premières difficultés et pour les copropriétés bénéficiant d'un accompagnement au titre de la sortie d'un dispositif curatif) ;

- A communiquer les exploitations et publications réalisées (en en adressant copie au pôle national d'expertise sur les copropriétés de l'Anah : *pole-coproprietes@anah.gouv.fr*), et à faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

Article 7 - Conduite de l'opération

Le programme est piloté par le maître d'ouvrage dans les conditions ci-après :

- Un **comité de pilotage** composé de
  - L'équipe animateur du POPAC
  - La Métropole Aix Marseille Provence
  - La ville
  - Les services de la DDTM
  - Les représentants des instances signataires de la convention et partenaires

  Ce comité pourra se réunir tous les ans

- Un **comité technique** de suivi composé de :
  - L'équipe animateur du POPAC
  - La Métropole Aix Marseille Provence
  - La Ville,
  - Les services de la DDTM

  Ce comité pourra se réunir tous les 3 mois
  Il validera l'aide aux redressement de certaines des copropriétés ainsi que la démarche de suivi du POPAC.

- Des **commissions de suivi** spécifique composées de :
  - L'équipe animateur du POPAC
  - La Métropole Aix Marseille Provence
  - La Ville,
  - Les partenaires à associer fonction des dossiers à étudier

  Ces commissions pourront se réunir en tant que de besoins

L'équipe animateur du POPAC devra préparer chacune de ces réunions.

Les missions opérationnelles de prévention sont assurées par une équipe d'ingénierie pluridisciplinaire (compétences juridique, technique, sociale) en mesure d'agir rapidement dès le signalement d'une situation.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les autres signataires éventuels et l'équipe d'ingénierie s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le programme.

Le logo de l'Anah en quadrichromie et la mention du site anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie.

Les réunions et les documents de communication devront avoir été préparés en collaboration avec le service instructeur des aides de l'Anah et le cas échéant les services du délégataire des aides à la pierre.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'équipe d'ingénierie apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence (via le service instructeur des aides).

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 ans, à compter de la date de signature apposée par le dernier signataire.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021

Article 11 - Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région.

Pour le maître d'ouvrage,
La Présidente de la Métropole
d'Aix-Marseille-Provence
ou son représentant

Pour l'Anah,
Le délégataire

Pour la Ville de LA CIOTAT
Le Maire,

Arlette SALVO

Reçu au Contrôle de légalité le 26 avril 2021